

Stuttgart, 11.09.2012

**Turn- und Versammlungshalle Römerkastell / Reiterkaserne  
in Stuttgart-Bad Cannstatt**

**Baubeschluss**

**Beschlußvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.09.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.09.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.09.2012

**Beschlußantrag:**

1. Dem Umbau der Bestandsgebäude in eine Turn- und Versammlungshalle nach den Plänen der Architekten Ernst<sup>2</sup>, Stuttgart vom 31.05.2012

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 30.07.2012

mit Gesamtkosten von 4.205.000 €

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.205.000 € wird wie folgt gedeckt:  
Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt  
Projektnummer 7.401109, Ausz. Grp. 7871

Bis	2012	- Bau -	850.000
€			
	2013	- Bau -	2.150.000
€			
	2014	- Bau -	860.400
€			

Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt

Projektnummer 7.401109.600, Ausz. Grp. 783

€                    2013                    - Einrichtung -                    150.000

die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem o.g. Projekt wie folgt gedeckt:  
Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

€                    2012                    100.000  
€                    2013                    70.000  
€                    2014                    24.600

3. Die außerschulische Nutzung der künftigen Turn- und Versammlungshalle samt Nebenräumen richtet sich nach den jeweils geltenden „Allgemeinen Überlassungsbedingungen für Schul- und Schulsportanlagen der Landeshauptstadt Stuttgart (derzeitige Fassung vom 1. September 2010).“ Danach besteht gegenüber der Landeshauptstadt kein Anspruch Dritter auf Überlassung der Turn- und Versammlungshalle. Die Landeshauptstadt wird bei einer Vergabe berücksichtigen, dass in der Turn- und Versammlungshalle keine kommerziellen Veranstaltungen erfolgen, die der Phoenixhalle auf der Fläche der MKM Römerkastell GmbH & Co. KG Konkurrenz machen. Eine Vergabe an die in § 1 b genannte Nutzergruppe der „Allgemeinen Überlassungsbedingungen für Schul- und Schulsportanlagen der Landeshauptstadt Stuttgart“ erfolgt nicht.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

**1. Beschlüsse**

Vorprojektbeschluss (GRDrs 603/2009)	
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	09.10.2009
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	14.10.2009
Ausschuss für Umwelt und Technik	03.11.2009
Verwaltungsausschuss	04.11.2009
Gemeinderat	05.11.2009
Projektbeschluss (GRDrs 788/2011)	
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.12.2011
Verwaltungsausschuss	14.12.2011

**2. Raumprogramm**

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm (Anlage 4) und berücksichtigt den Umbau der Bestandsgebäude in eine Turn- und Versammlungshalle 16 m x 27 m (1ÜE), sowie der erforderlichen Nebenräume auf dem Areal der Reiterkaserne / Römerkastell in Bad-Cannstatt.

### **3. Entwurfskonzept**

Die Erschließung der Turn- und Versammlungshalle erfolgt barrierefrei über den nördlichen Eingang. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht über den Pausenhof der Außenstelle Altenburgschule. Die Turn- und Versammlungshalle wird in das bestehende Gebäude 4308 und die Nebenräume mit Umkleiden in einen Teil des Gebäudes 4309 integriert. Im Veranstaltungsfall kann der Umkleidebereich räumlich abgetrennt werden.

Die ehemalige Dragonerkaserne wurde in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen und ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz. Die Gebäude 4308 (ehemalige Reithalle) und ein Teil des Gebäudes 4309 (ehemaliges Stallgebäude) bleiben in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Substanz weitestgehend erhalten. Die nutzungsbedingten Veränderungen des Erscheinungsbildes (Glas)-Anbauten, technische Anlagen, die Behandlung und Farbgebung der Oberfläche, Austausch der Fenster, Erneuerung der Dachdeckung, Wiederherstellung der Außenfassaden (Putz- und Naturstein) werden in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchgeführt.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und die Ausführung der Außenanlagen für die Turn- und Versammlungshalle berücksichtigen die im Zuge der Masterplanung enthaltenen Festlegungen für das Gesamtareal unter Einbeziehung des Vorhabens MKM Römerkastell GmbH & Co.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung erfolgten durch das Amt für Umweltschutz Eingrenzungs- und Sondierungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle. Für die komplette Maßnahme einschließlich vollständigen Rückbaus ist das Tiefbauamt im Auftrag des Amtes für Liegenschaften und Wohnen zuständig. Der Abschluss dieser Maßnahme wird bis Anfang September 2012 erwartet.

Die im Tauschvertrag vom 24. Oktober 2011 zwischen der Landeshauptstadt und der MKM Römerkastell GmbH & Co. KG vertraglich vereinbarten Verpflichtungen hinsichtlich der geplanten Turn- und Versammlungshalle sind bekannt und werden berücksichtigt.

### **4. Planungs- und Baurecht**

Für die Bearbeitung des Bauantrags mussten die weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen des Grundstückstauschgeschäfts vorliegen. Der Bebauungsplan wurde im April 2012 rechtskräftig. Die Baugenehmigung ist vom Abschluss der Belange des Grundstückstauschgeschäfts abhängig.

Die Erteilung der Baugenehmigung wird für September 2012 erwartet.

## 5. Kosten / Wirtschaftlichkeit

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom Juli 2012 der Architekten Ernst<sup>2</sup> mit Gesamtkosten von 4.205.000 € basiert auf Submissionsergebnissen von 50 % der Hauptgewerke, sowie auf Massenermittlung mit Einheitspreisen für die übrigen Gewerke. Die restlichen Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf ab Herbst 2012 ausgeschrieben, um aktuelle Marktpreise zu erzielen. Aufgrund der aktuellen Baupreientwicklung besteht ein konjunkturelles Baupreisrisiko.

## 6. Zuschüsse

Für das Vorhaben Turn- und Versammlungshalle stehen im Förderrahmen der Sanierung Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- bis zu 695.000 € für den Grunderwerb bereit. Dieser soll noch in diesem Jahr zur Förderung angemeldet und mit 60 % durch Bund und Land bezuschusst werden.

Der bisher bewilligte Förderrahmen für das Sanierungsgebiet Hallschlag reicht nicht für alle weiteren geplanten und in der Bürgerbeteiligung priorisierten Maßnahmen aus, daher stehen derzeit für das Bauvorhaben keine weiteren Städtebaufördermittel zur Verfügung.

Die Fördermittel aus dem Förderrahmen der Sanierung Bad-Cannstatt 20 -Hallschlag-betreffen somit nicht das Projekt zum Umbau der Bestandsgebäude in eine Turn- und Versammlungshalle.

Das Schulverwaltungsamt hat für das Vorhaben für das Programmjahr 2012 einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach den Richtlinien des Kultusministeriums für die Förderung des Baus von kommunalen Sporthallen und Sportfreianlagen gestellt, ist aber nicht zum Zuge gekommen. Daher wird für das kommende Programmjahr 2013 erneut ein Antrag gestellt. Da der Baubeginn noch im Jahr 2012 vorgesehen ist, wurde der vorzeitige Baubeginn des Projekts vom Regierungspräsidium bereits genehmigt.

## 7. Folgekosten

Für das Vorhaben muss mit nachstehenden, anhand vergleichbarer Objekte ermittelten Folgekosten gerechnet werden:

<b>Folgeausgaben:</b>	
Personalausgaben	45.000 €
Betriebs- und Sachausgaben	101.654 €
Abschreibungen	84.100 €
Verzinsung des Anlagekapitals	273.325 €
<b>Summe Folgeausgaben</b>	<b>504.079 €</b>
<b>Folgeeinnahmen:</b>	

Entgelte für außerschulische Überlassungen	./. 10.000 €
<b>Folgelasten jährlich:</b>	<b>494.079 €</b>

Dies sind ca. 11,7 % der Gesamtkosten.

## 8. Termine

Der Baubeginn ist unter der Voraussetzung der rechtzeitigen Erteilung der Baugenehmigung für den Oktober 2012 und die Fertigstellung für Dezember 2013 geplant. Die Inbetriebnahme ist ab Januar 2014 vorgesehen.

### Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2012/2013 sind Gesamtmittel in Höhe von 4.205.000 € enthalten.

### Beteiligte Stellen

Die Referate KBS, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

### Vorliegende Anträge/Anfragen

---

### Erledigte Anträge/Anfragen

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Baubeschreibung
3. Deckblatt Kostenermittlung
4. Flächenvergleich/Raumprogramm
5. Planungsunterlagen
6. Energetisches Datenblatt

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Sportstättenversorgung**

Die Sportstättenversorgung im Hallschlag, insbesondere die Versorgung an Schulsportstätten für die Altenburg- und Steigschule, ist derzeit nicht ausreichend. Zusätzlich ergibt das wachsende Ganztagsangebot der Schulen einen zusätzlichen Bedarf an geeigneten, schulnahen Sportflächen für das dringend benötigte Bewegungsangebot.

Im Bereich des Vereinssports besteht in Bad-Cannstatt im Hallenbereich ein errechneter Fehlbedarf von 8.5 Übungseinheiten (ÜE), davon fallen auf den Bereich Hallschlag/ Altenburg 1,14 ÜE. Angesichts dieses Fehlbedarfs ergibt sich aus Sicht des Sportamtes eine Notwendigkeit für die Schaffung einer Normturnhalle bzw. einer TVH auf dem Gelände der Reiterkaserne.

### **2. Nutzung**

Die Nutzung der Turn- und Versammlungshalle setzt sich zusammen aus Schulsport, Vereinssport, sowie sonstiger Vereine und Gruppierungen im Rahmen der außerschulischen Überlassung. Weiterhin sind Veranstaltungen mit öffentlichem Charakter möglich, die im Interesse des Stadtteils liegen.

Im Tauschvertrag mit MKM wurde vereinbart, dass die Landeshauptstadt bei der Vergabe der Halle berücksichtigen wird, dass in der Turn- und Versammlungshalle keine kommerziellen Veranstaltungen erfolgen, die der Phoenixhalle Konkurrenz machen. Daher enthält der Grundstückstauschvertrag nachfolgende Vereinbarung: „Die Nutzung der künftigen Turn- und Versammlungshalle samt Nebenräumen richtet sich nach den jeweils geltenden „Allgemeinen Überlassungsbestimmungen für Schul- und Sportanlagen der Landeshauptstadt Stuttgart (derzeitige Fassung vom 1. September 2010).“ Danach besteht gegenüber der Landeshauptstadt kein Anspruch Dritter auf Überlassung der Turn- und Versammlungshalle. Die Landeshauptstadt wird bei einer Vergabe berücksichtigen, dass in der Turn- und Versammlungshalle keine kommerziellen Veranstaltungen erfolgen, die der Phoenixhalle auf der Fläche von MKM Konkurrenz machen. Eine Vergabe an die in § 1 b genannte Nutzergruppe der „Allgemeinen Überlassungsbedingungen für Schul- und Sportanlagen der Landeshauptstadt Stuttgart“ erfolgt nicht.

### **3. Entwurfskonzept**

Grundlage der Planungskonzeption im Römerkastell ist die Weiterentwicklung des Schul- und Sportstättenstandorts unter Einbeziehung der aktuellen Schulentwicklungsplanung. Die Schulsporthalle soll über die reinen Schulsportnutzungen hinaus im Rahmen der unter 2. beschriebenen Überlassungsbedingungen auch für Sportveranstaltungen von Vereinen sowie als Versammlungshalle genutzt werden, um somit einen positiven Beitrag für das Sanierungsgebiet Hallschlag zu leisten.

Die ehemalige Dragonerkaserne wurde in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen und ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz. Das Bestandsgebäude 4308 (ehemalige Reithalle) wurde zuletzt als Lager- und Werkstattgebäude durch das THW genutzt und ist nicht unterkellert.

Der vorhandene Anbau auf der nordöstlichen Seite der Halle wird im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut. Bei dem Bestandsgebäude 4309 handelt es sich um das ehemalige Stallgebäude.

Die bestehenden Gebäude 4308 und Teile von 4309, welche an die derzeitige Außenstelle der Altenburgschule angrenzen, werden als Turn- und Versammlungshalle umgenutzt. Im Gebäude 4308 ist die Unterbringung der Turn- und Versammlungshalle 16 m x 27 m (1ÜE) geplant. Im Gebäude 4309 werden die dafür benötigten Nebenräume mit Umkleidebereich untergebracht.

Die Erschließung der Turn- und Versammlungshalle erfolgt barrierefrei über den nördlichen Eingang. Eine weitere direkte Zugangsmöglichkeit besteht über den Pausenhof der Außenstelle Altenburgschule. Dem angrenzenden Foyer sind direkt eine Speisenausgabe, Garderoben und Toilettenanlagen für Veranstaltungen zugeordnet, im Dachgeschoss des Gebäudes 4309 ist die Unterbringung der Technikzentrale geplant. Über das Foyer erfolgt der Zugang in die Turn- und Versammlungshalle. Die Aufstellung von mobilen Bühnenelementen ist vor dem Geräteraum möglich. Die angrenzenden Nebenräume im Bestandsgebäude 4309 mit Umkleiden, Lager und Übergabepunkt Haustechnik können bei Veranstaltungen räumlich abgetrennt werden.

Die bestehende Dachdeckung ist marode und entspricht nicht mehr den Anforderungen an Dichtigkeit und Sicherheit. Bei der Dachsanierung soll das historische Bild weitestgehend erhalten bleiben. Die Sanierung der Dachflächen beinhaltet den Ersatz der kompletten Dachdeckung. Das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes 4309 wird gemäß dem vorliegenden Raumprogramm, bis auf den Bereich der Technikzentrale, nicht ausgebaut.

#### **4. Energiekonzept / Denkmalschutz**

Im Rahmen des Umbaus wird die thermische Hülle der Bestandsgebäude in wesentlichen Teilen verbessert. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde soll die bestehende Außenwand des Gebäude 4308 im Bereich des Sandsteinsockels saniert und die darüber liegende Putzfassade eine Neubeschichtung erhalten. Der überwiegende Teil der Außenwand wird mit einer Innendämmung versehen. Der Flur- und Foyerbereich des Nebengebäudes (Gebäude 4309) werden nach Vorgabe der Denkmalpflege sichtbar bleiben, damit zumindest in diesem Bereich die Geschichte des Gebäudes (Pferdeanbindepunkte / Behandlung der Wandoberfläche) ersichtlich ist und durch die Umbaumaßnahmen nicht komplett Neubauverhältnisse geschaffen werden.

Aufgrund der denkmalschützerischen Auflagen und der gegebenen Bausubstanz, kann der Wärmeschutz in Teilbereichen nur moderat verbessert werden (Dach: vorgegebene Konstruktionshöhe, Stärke der Innendämmung, denkmalgerechte Dachoberlichter), so dass in Verbindung mit dem haustechnischen Konzept eine Unterschreitung der Anforderungen für einen vergleichbaren Neubau nach der EnEV 09 um ca. 29% möglich ist.

## 5. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom Juli 2012 der Architekten Ernst<sup>2</sup> mit Gesamtkosten in Höhe von 4.205.000 € basiert auf den Submissionsergebnissen von 50% der Hauptgewerke, sowie auf Massenermittlungen der Einheitspreisen für die übrigen Gewerke. Die restlichen Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf Ende 2012 ausgeschrieben um aktuelle Marktpreise zu erzielen. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Baupreisrisiko. In den Gesamtkosten ist eine Mehrwertsteuer-Rückvergütung für den Bereich Turnhalle (Bga-Bereich) nicht berücksichtigt.

Die Gesamtkosten von 4.205.000 € setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbaukosten	4.055.000 €
Ausstattung	150.000 €

Die Kostenkennwerte der Turn- und Versammlungshalle liegen bei:

Bauwerkskosten KG 300-400	2.293,84 € / m <sup>2</sup> NGF
Bauwerkskosten KG 300-400	184,87 € / m <sup>3</sup> BRI
Gesamtbaukosten KG 200-700	3.420,04 € / m <sup>2</sup> NGF
Gesamtbaukosten KG 200-700	275,63 € / m <sup>3</sup> BRI

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im Rahmen vergleichbarer städtischer Turn- und Versammlungshallen. Eine Besonderheit stellt allerdings die Umsetzung des Raumprogramms in den Bestandsgebäuden der ehemaligen Dragonerkaserne, insbesondere innerhalb des vorhandenen Volumens der Halle, unter Berücksichtigung der notwendigen Denkmal- und Brandschutzanforderungen dar.

## 6. Folgekosten

Für das Vorhaben muss mit nachstehenden, anhand vergleichbarer Objekte ermittelten Folgelasten gerechnet werden:

<b>Folgeausgaben:</b>	
Personalausgaben	45.000 €
Betriebs- und Sachausgaben	101.654 €



Abschreibungen	84.100 €
Verzinsung des Anlagekapitals	273.325 €
<b>Summe Folgeausgaben</b>	<b>504.079 €</b>
<b>Folgeeinnahmen:</b>	
Entgelte für außerschulische Überlassungen	./. 10.000 €
<b>Fogelasten jährlich:</b>	<b>494.079 €</b>

Dies sind ca. 11,7 % der Gesamtkosten.

## **7. Termine**

Der Baubeginn ist unter der Voraussetzung der rechtzeitigen Erteilung der Baugenehmigung für den Oktober 2012 und die Fertigstellung für Dezember 2013 geplant. Die Inbetriebnahme ist ab Januar 2014 vorgesehen.

## **8. Personalbedarf**

Die Schulhausbetreuung des Schulverbunds muss organisatorisch angepasst werden. Die Notwendigkeit und der Umfang einer Stellenschaffung müssen im üblichen Stellenplanverfahren beantragt und geprüft werden.